



Øvre Smestadvei 1

I Øvre Smestadvei i Oslo har en gammel tomannsbolig blitt til 13 leiligheter over en tre etasjer høy boligblokk.

Sindre Sverdrup Strand
sss@bygg.no

Her har entreprenør Realbygg ferdigstilt et boligprosjekt som skiller seg litt ut i landskapet.

– Det er kanskje ikke en helt vanlig, tradisjonell boligblokk, dette. Vi har ingen påhengte balkonger, men balkongene går heller litt inn i bygningskroppen. Fasadeuttrykket er en blanding av puss og skjermtegl, og det er en spennende arkitektur. Det skiller

seg litt ut. Ja, det har blitt kult, sier prosjektleder Gunnar Haugerud i Realbygg til Byggeindustrien.

Spennende arkitektur medfører naturlig nok noen ekstra utfordringer for entreprenøren, men prosjektlederen forteller at det har gått bra.

– Detaljer som dette kompliserer jo utførelsen, men det har gått greit. Vi er veldig fornøyde, sier han.

På skinner

Realbygg startet bygging på tomten i begynnelsen av mai 2025. Den

gamle tomannsboligen på tomten var revet, og utbyggerne måtte bare rydde unna vegetasjon før de kunne sette i gang med grunnarbeidet.

– Det er mye leire i grunnen, og mellom tre og åtte meter ned til fjellet. Mesteparten av bygget står på kalkpeler. Vi har også sprengt litt fjell i dette prosjektet, forteller prosjektlederen.

Boligblokken står på en 570 kvadratmeter stor parkeringskjeller med elleve parkeringsplasser. Kjelleren er plasstøpt og vanntett. De tre etasjene som ligger over

bakkenivå, er bygget med prefabrikerte betongelementer, stål og hulldekker i etasjeskillene.

Plasseringen like ved T-banelinjen har lagt litt føringer for innheising av elementer, men prosjektlederen forteller at de har håndtert dette fint i prosjektet.

– Vi har hatt en avtale på plass med tanke på plasseringen av kran, og vi har ikke kunnet løfte noe over T-banen. Vi har måttet tenke på at T-banen er nærmeste nabo, men utover det har det ikke skapt noen utfordringer for oss, sier han.



For å slippe å mure om vinteren, valgte utbyggerne å gå for skjermtegl i fasadene.



Prosjektet er gjennomført på en trang tomt like ved T-banen.

Offensive

Daglig leder Andreas Grepperud i Realbygg supplerer at trang byggetomt og nærheten til T-banen har latt seg løse med god planlegging og samhandling mellom alle aktørene på prosjektet.

– Ting må planlegges i god tid, men det har aldri vært noe problem, sier han. Vi har hatt med oss gode samarbeidspartnere og underleverandører som kan sine saker, så dette har gått fint.

Realbygg fikk kontrakten for Øvre Smestadvei 1 etter først å ha gjennomført en samspillsfase med byggherre.

– Byggherre var offensiv i ett trekt boligmarked, og vi var glade for å få muligheten til å vise oss frem. Jeg vil gjerne få skryte litt av byggherre, som har vært aktive og beslutningsdyktige. Prosessene har vært smidige, og vi har fått til et veldig godt prosjekt sammen. Det er et lite bygg, men det består av

veldig mange detaljer. Utførelse og kvalitet er på veldig høyt nivå, og vi leverer godt på både sortering og energi, sier Grepperud.

Snakker for seg selv

Byggherreselskapet Øvre Smestadvei 1 AS er eid 50/50 av Ragde Eiendom og Trolltun Investering. Trolltun Investeringssjef og prosjektleder for byggherre, Jan Terje Skalmerud, mener prosjektet er godt gjennomført av totalentreprenør Realbygg.

– Vi er svært fornøyde. Dette har blitt et godt byggeprosjekt til tross for utfordringene som kommer med en trang tomt tett inntil T-banen. Jeg synes Realbygg har utført oppgaven veldig godt. Boligene har høy kvalitet med gode materialvalg. Interiørarkitekten har plukket ut materialer og farger som harmonerer godt innvendig, og selve bygget er flott og spesielt, sier han.

FAKTA

Sted: Oslo

Prosjekttype: Bolig Nybygg

Bruttoareal: 1.546 kvadratmeter

Byggherre: Ragde Eiendom/Trolltun Investering

Totalentreprenør: Realbygg

Kontraktsum eks. mva.: 51 millioner kroner

ARK: Hammer Arkitekter Mnal

LARK: Østre Linje Arkitektur og Landskap

IARK: Krohn Arkitekter

Rådgivere: RIVA: EM Prosjekt | RIBfy: Norconsult | RIBr:

Firefly | RIB: Haug og Blom-Bakke

Underentreprenører og leverandører: Oppmåling: Andersen Oppmåling | Graver og utomhus: Rønaas Entreprenør | Kalkstabilisering: Dmix AB | Betong: Stenby & Olsen | Prefab Betong: Heidelberg Materials Prefab Norge | Tømrer: Lp Bygg | Kjøkken: Drømmekjøkkenet Prosjekt | Parkett: Bo Andren | Solskjerming: Nerligruppen | Innerdører: Tundøren | Port: ASSA Abloy | Lås og beslag: Lås & Sikring | Tekker: Hesselbergtak | Blikk: Sigfred Bentzen & Sønn | Rekkverk: Innore | Systemhimling: Modulvegger | Nettingboder: Troax Nordic | Maler og flis: Bygg & Mal | Rørlegger og ventilasjon: VVS Kontakten | Elektro: Asto Elektro | Heis: Kone



Bygget har ingen påhengte balkonger. I stedet har leilighetene i andre etasje innebygde balkonger med pusset fasade.



Leilighetene kommer i størrelser på 41 til 91 kvadratmeter.



Parketten er bredere enn vanlig prosjektparkett, og kjøkkenløsningene er oppgradert med blant annet steinplater.

VI HAR LEVERT DØRER TIL PROSJEKTET

Tundøren
PROSJEKT

Tlf. 33 46 40 31 – post@tun.no – www.tundøren.no

Skalmerud forteller at byggherre tok over en tomt med en rammetillatelse som nærmet seg utløpsdato.

– Alternativene var å trekke i håndbrekket eller fullføre byggingen. Vi valgte å fullføre, selv om vi er i en veldig krevende tid for boligbygging. Det var naturlig å sikre verdiene i rammetillatelsen, sier han.

Utbygger har valgt å avvente salg til hele prosjektet er fiks ferdig. På den måten kan boligene snakke for seg selv.

– Det er jo en sjanse å ta, men vi er trygge på dette prosjektet. Vi er absolutt ikke bekymret for om vi finner 13 kjøpere som har lyst på disse boligene. Det er mange interessenter som har meldt seg, og med boliger fra 41 kvadratmeter til 91, burde disse boligene være interessante for alle fra førstegangskjøpere til naboer som vil flytte fra hus til leilighet. Vi er optimistiske, sier Skalmerud.

Skjermtegl

Opprinnelig var Øvre Smestadvei

Totalentreprenør for Øvre Smestadvei 1



REALBYGG

post@realbygg.no – www.realbygg.no





Bygget skiller seg fint ut i nabolaget.

I planlagt med murt tegl, men for å slippe å måtte mure om vinteren, har man gått over til en løsning med skjermtegl.

– I tillegg til skjermtegl har vi balkonger med pusset fasade, pluss noen Cembrit-plater inne på balkongene. Alle leilighetene har enten balkong eller markterasse, sier Realbyggs prosjektleder Gunnar Haugerud.

Han forteller at boligkjøperne i Øvre Smestadvei 1 kan vente seg leiligheter med gode kvaliteter.

– Det er fliser i oppgangen, fli-

ser i vindfang, vannbåren varme i alle gulv, oppgraderte kjøkken med steinplater og litt bredere parkett enn standard prosjektparkett, sier han.

Totalt regner prosjektlederen med at det har vært rundt 200 arbeidere innom prosjektet. De har ikke hatt noen skader med fravær.

**Elektroinstallasjoner
er prosjektert
og utført av**

post@astoelektro.no
Tlf. 67 22 88 22

www.astoelektro.no

**Asto
Elektro**

MALING, FLISARBEIDER OG FASADEPUSS

er utført av



B & M

Bygg & Mal AS

Tlf. 23 37 27 10

Grenseveien 82, 0663 Oslo

byggogmal.com

Leverandører:



FAGFLIS

fagflis.no

Proffenes
førstevalg



sto

www.sto.no



flugger.no